

行政复议决定书

穗府行复〔2020〕991号

申请人：广州XXX文化传播有限公司。

被申请人：广州市规划和自然资源局。

住所：广州市越秀区吉祥路80号。

法定代表人：郭昊羽，职务：局长。

申请人不服被申请人核发的粤（2020）广州市不动产权第000XX734号《不动产权证》，向本府申请行政复议，本府予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销证书（NO.D44000718514）相关决定。约定权利人为公司法人皮子全个人房产，约定可以转让给个人。

申请人称：

我方和开发商于2017年12月21日完成网签，我方购买XXAS-1141房公寓一套，总金额63XX65元，面积为23.8862平方米。当时购房款项原本也是个人名下资金支付给开发商的。2020年4月初，开发商通过邮政EMS邮寄的资料给我方，要求我方提交公司资料，以公司名义办理不动产权证。我方是守法良民，当

即提交资料，交税，办理了公司名的不动产权证书。

今年7月，我方获悉本栋楼其他业主此前多次组织上访、闹事，找市政府，找住建局、自然资源局等。现在据同一栋楼其他业主透露，因为害怕再闹事，万科又在市有关部门的授意下，通知他们修改网签，可以把公司名的网签改为个人。我方咨询过12345，不同的12345客服人员回复我不同的标准：同一栋楼，我方的隔壁左右楼上楼下邻居用2018年广州的标准，可以改网签为个人。而我方却只适用2017年政策，只能卖给公司。

一、公司名字的公寓，每月要花钱请财务人员做账还不能做收入为0。现在公寓，个人都很少买了，更没有另外的公司来做“接盘侠”。可以想见，这个公寓将来就是“烫手山芋”。

二、司法办案中，以前的法律被修改了以后，就按新的适用。2017年和2018年广州市相关规定有不同，为何如今的2020年，我方财产权属还是沿用2017年，而不是遵循2018年政策。

三、为何2020年出具给我方的不动产权书最后要特别强调只能卖给公司。何况2018年后，公寓原本可以卖给个人。

四、在这次公寓事件中，我方不仅没有“共享”到广州改革的成果和红利，反而显失公平，麻烦不断。

五、我方充分相信广州市政府的各相关职能部门，会以事实为依据，以法律为准绳，一定会有错就改，就错就纠。

六、希望同一栋楼，同一个广州，希望待遇相同。

被申请人答复称：

一、申请人申请行政复议已经超过法律规定的申请期限，依

法应当不予受理。

根据《中华人民共和国行政复议法》第九条规定，“公民、法人或者其他组织认为具体行政行为侵犯了其合法权益的，可以自知道该具体行政行为之日起 60 日内提出行政复议申请。

2019 年 5 月，申请人申请涉案房屋预告登记，提交了承诺书（该承诺书载明：“属 2017 年 3 月 30 日后法人单位购买的商服类物业不得作为居住使用再次转让时，应当转让给法人单位”），并于 2019 年 5 月 22 日即领取了涉案房屋粤（2019）广州市不动产证明第 00040124 号《不动产登记证明》。该证明“附记”栏已明确记载“根据穗府办[2017]65 号文，该房屋再次转让时，应当转让给法人单位”。而涉案不动产权证“附记”栏上注记内容只是对粤（2019）广州市不动产证明第 00040124 号《不动产登记证明》上注记内容的转录，并未发生变更。申请人早已明确知悉并承诺按相关限售规定办理。

因此，申请人 2019 年 5 月就已清楚知晓涉案房屋关于限售注记的内容，申请人就不服涉案房地产权证上的注记内容申请行政复议早已超过法律规定的申请期限，依法应当不予受理。

二、答复人依法在向申请人核发的不动产权证中注记，注记内容正确无误，依法应予以维持。

申请人广州 XXX 文化传播有限公司、广州市万旭房地产有限公司于 2020 年 4 月 28 日向答复人申请办理涉案房屋的增量房转移登记，并提交了不动产登记申请表、不动产登记证明、测绘附图、身份证明材料、税收完税证明等申请资料，答复人于同日以

20 登记 1363209 号受理。

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第二十七条、第三十八条规定，答复人于 2020 年 4 月 28 日依法核准登记，向申请人广州 XXX 文化传播有限公司核发了粤（2020）广州市不动产权第 000XX734 号不动产权证。并根据《不动产登记暂行条例》第八条：

“……不动产登记簿应当记载以下事项：……（三）涉及不动产权利限制、提示的事项；（四）其他相关事项”以及《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》（穗府办[2017]65 号）第三点第（三）款：“房地产开发企业销售商服类物业，销售对象应当是法人单位；法人单位购买的商服类物业不得作为居住使用，再次转让时，应当转让给法人单位。……”之规定，在该不动产权证“附记”栏明确注记“根据穗府办函[2017]65 号文，该房屋再次转让时，应当转让给法人单位”的限售内容。

因此，答复人向申请人核发的不动产权证中注记限售内容依据充分、程序正当，认定事实清楚，适用法律、程序合法，注记内容并无不当，依法应予以维持。

三、关于申请人复议申请书的回应。

关于申请人述说“其他业主可以‘公转私’”，是指涉案楼盘房地产开发企业可以将涉案楼盘商服类物业售予个人。《广州市住房和城乡建设委员会关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》（穗建房产[2018]2430 号）将穗府办函[2017]65 号文中“房地产开发企业销售商服类物业，销售对象应当是法人单位”的“商服类物业”明确为“2017 年 3 月 30 日后土地出让成交的商服类

房地产项目”，并规定 2017 年 3 月 30 日之前（含当日）的土地出让成交的商服类房地产项目，不执行上述规定。即，2017 年 3 月 30 日之前（含当日）的土地出让成交的商服类房地产项目，房地产开发企业的销售对象不限制于法人单位。涉案楼盘于 2015 年办理土地登记，符合上述规定，开发商可售予个人，市住房和城乡建设局已向申请人作出解释。而本案涉案房屋是申请人从房地产开发企业购买的商服类物业，执行穗府办函[2017]65 号文中的“法人单位购买的商服类物业不得作为居住使用，再次转让时，应当转让给法人单位”之规定，与穗建房产[2018]2430 号文所述情形毫无关系。

申请人广州 XXX 文化传播有限公司的行政复议申请实质是对商服类物业限售政策有异议，申请人可向我市限购限售政策制定及解释部门即广州市住房和城乡建设局反映。

综上所述，申请人申请行政复议已经超过法律规定的申请期限，依法应当不予受理。且答复人在向申请人核发的涉案不动产权证中注记相关内容的行为事实清楚、依据充分、程序正当，恳请复议机关依法驳回申请人的行政复议申请。

本府查明：

2017 年 12 月 21 日，申请人出具《承诺书》，其中第四点载明：“四、属 2017 年 3 月 30 日后法人单位购买的商服类物业不得作为居住使用，再次转让时，应当转让给法人单位。”

2019 年 5 月 15 日，申请人与广州市万旭房地产有限公司在不动产登记窗口向被申请人申请办理万科智慧商业广场 A4、A5

栋晴旭街 1 号 11 层 1141 房的预告登记，被申请人于 2019 年 5 月 16 日向申请人核发粤（2019）广州市不动产证明第 00040124 号《不动产登记证明》，其中附件内容为：“1. 登记字号：19 预登 01348894；2. 购房人的占有份额：广州 XXX 文化传播有限公司，单独所有；3. 根据穗府办函[2017]65 号文，该房屋再次转让时，应当转让给法人单位。”。

2020 年 4 月 28 日，申请人与广州市万旭房地产有限公司在不动产登记窗口向被申请人提交了天河区晴旭街 1 号 1141 房的不动产登记申请表，并提交了广州 XXX 文化传播有限公司营业执照、法定代表人身份证、法定代表人证明书、授权委托书证明书、广州市万旭房地产有限公司营业执照、准予变更登记（备案）通知书、法定代表人身份证、法定代表人证明书、授权委托书证明书、购房契税表等申请登记材料，被申请人于 2020 年 4 月 28 日核准登记，向申请人颁发粤（2020）广州市不动产权第 000XX734 号不动产登记权属证书，其中附记内容为：“登记字号：20 登记 01363209；该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》；此共用土地面积由权属人共同使用，已收取国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2014 年 12 月 3 日起计；根据穗府办函[2017]65 号文，该房屋再次转让时，应当转让给法人单位。”。

申请人不服粤（2020）广州市不动产权第 000XX734 号《不动产权证》，向本府申请行政复议。

本府认为：

《不动产登记暂行条例》第七条规定：“不动产登记由不动

产所在地的县级人民政府不动产登记机构办理。”《广州市不动产登记规程》第三条规定：“广州市不动产登记中心负责本市不动产登记的具体工作，各区不动产登记分支机构在广州市不动产登记中心的监督、指导下办理有关不动产登记。”被申请人作为本市不动产登记主管部门，负责本市不动产登记各项工作，负有对不动产核准登记的法定职责。

《不动产登记暂行条例实施细则》第二十七条规定：“因下列情形导致不动产权利转移的，当事人可以向不动产登记机构申请转移登记：（一）买卖、互换、赠与不动产的；（二）以不动产作价出资（入股）的；（三）法人或者其他组织因合并、分立等原因致使不动产权利发生转移的；（四）不动产分割、合并导致权利发生转移的；（五）继承、受遗赠导致权利发生转移的；（六）共有人增加或者减少以及共有不动产份额变化的；（七）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转移的；（八）因主债权转移引起不动产抵押权转移的；（九）因需役地不动产权利转移引起地役权转移的；（十）法律、行政法规规定的其他不动产权利转移情形。”第三十八条：“申请国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记的，应当根据不同情况，提交下列材料：（一）不动产权属证书；（二）买卖、互换、赠与合同；（三）继承或者受遗赠的材料；（四）分割、合并协议；（五）人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书；（六）有批准权的人民政府或者主管部门的批准文件；（七）相关税费缴纳凭证；（八）其他必要材料。不动产买卖合同依法应当备案的，申请人申请登

记时须提交经备案的买卖合同。”《不动产登记暂行条例》第十六条规定：“申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责：（一）登记申请书；（二）申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；（三）相关的不动产权属来源证明材料、登记原因证明文件、不动产权属证书；（四）不动产界址、空间界限、面积等材料；（五）与他人利害关系的说明材料；（六）法律、行政法规以及本条例实施细则规定的其他材料。不动产登记机构应当在办公场所和门户网站公开申请登记所需材料目录和示范文本等信息。”第十七条规定：“不动产登记机构收到不动产登记申请材料，应当分别按照下列情况办理：（一）属于登记职责范围，申请材料齐全、符合法定形式，或者申请人按照要求提交全部补正申请材料的，应当受理并书面告知申请人；（二）申请材料存在可以当场更正的错误的，应当告知申请人当场更正，申请人当场更正后，应当受理并书面告知申请人；（三）申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面告知申请人不予受理并一次性告知需要补正的全部内容；（四）申请登记的不动产不属于本机构登记范围的，应当当场书面告知申请人不予受理并告知申请人向有登记权的机构申请。不动产登记机构未当场书面告知申请人不予受理的，视为受理。”第二十条规定：“不动产登记机构应当自受理登记申请之日起 30 个工作日内办结不动产登记手续，法律另有规定的除外。”买卖交易双方向被申请人申请办理涉案房屋不动产登记并提交了相关材料，被申请人核发的涉案不动产权证符合上述规定，程序合法。

关于申请人提出的涉案不动产权证注记内容不当的问题，根据《不动产登记暂行条例》第八条：“不动产以不动产单元为基本单位进行登记。不动产单元具有唯一编码。不动产登记机构应当按照国务院国土资源主管部门的规定设立统一的不动产登记簿。不动产登记簿应当记载以下事项：（一）不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况；（二）不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况；（三）涉及不动产权利限制、提示的事项；（四）其他相关事项。”《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》（穗府办[2017]65号，2017年3月31日开始实施）第三点第（三）款：“房地产开发企业销售商服类物业，销售对象应当是法人单位；法人单位购买的商服类物业不得作为居住使用，再次转让时，应当转让给法人单位。本通知施行之前，已购买的商服类物业可转让给法人单位、也可转让给个人；个人取得不动产证满2年后方可再次转让。”本案中，申请人于2017年12月21日购买涉案不动产，属于穗府办[2017]65号文规定的法人单位购买的商服类物业不得作为居住使用，再次转让时，应当转让给法人单位的范围，涉案不动产权证注记内容并无不当。

关于申请人提出的其他业主可以“公转私”的问题，《广州市住房和城乡建设委员会关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》（穗建房产[2018]2430号）将穗府办函[2017]65号文中“房地产开发企业销售商服类物业，销售对象应当是法人单位”的“商服类物业”明确为“2017年3月30日后土地出让成交的商服类

房地产项目”，并规定2017年3月30日之前（含当日）的土地出让成交的商服类房地产项目，不执行上述规定。涉案楼盘于2015年办理土地登记，符合上述规定，开发商可售予个人，而本案涉案房屋是申请人从房地产开发企业购买的商服类物业，执行穗府办函[2017]65号文中的“法人单位购买的商服类物业不得作为居住使用，再次转让时，应当转让给法人单位”之规定，与穗建房产[2018]2430号文所述并不冲突，申请人如对商服类物业限购政策有异议，可向广州市住房和城乡建设局反映。

综上所述，被申请人核发的粤（2020）广州市不动产权第000XX734号《不动产权证》事实清楚，依据正确，程序合法，依法应予维持。申请人请求予以撤销的理由不成立，本府不予采纳。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项的规定，维持被申请人广州市规划和自然资源局核发的粤（2020）广州市不动产权第000XX734号《不动产权证》。

申请人如不服本府复议决定，可在收到本《行政复议决定书》之日起15日内，向有管辖权的人民法院起诉。

（本页无正文）

本件与原件核对无异

二〇二〇年十一月二十五日